

*PROPIEDAD HORIZONTAL. DESVINCULACIÓN DE ANEJO. NECESIDAD
CONSENTIMIENTO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS. (RESOLUCIONES DE
LA DGRN DE 11 Y 15 DE MARZO DE 2004.)*

Antecedentes.—Se halla inscrito un régimen de propiedad horizontal, en el que en el sótano está dedicado a plazas de garaje, siendo unas plazas elementos privativos y otras están vinculadas como anejos a determinados pisos. Se describen (linderos y superficie) en el Registro las que son elementos privativos pero no los anejos. Al mismo tiempo, en los estatutos inscritos se autoriza a los titulares de los pisos a realizar, por sí solos, operaciones de agrupación, agregación, segregación, desvinculación, división y subdivisión de dichos elementos privativos, si se cuenta con la autorización administrativa pertinente.

Se presenta una escritura por la que el titular de un elemento privativo desvincula la plaza de garaje que su piso tenía como anejo para convertirla en elemento privativo. A dicho efecto en la escritura redescrive la plaza y expresa su superficie.

El Registrador rechaza la inscripción por entender que el titular no puede, por sí solo, realizar la descripción de superficie y linderos, que no constan en el Registro, si no es con el consentimiento de la Junta de Propietarios con los requisitos para la modificación del título constitutivo.

La DGRN confirma la nota del Registrador y establece la siguiente

Doctrina.—Es evidente que autorizado por los estatutos un copropietario puede desvincular por sí solo un anejo, pero para que ello fuera posible sin intervención de la Junta, hubiera sido necesario que en los Estatutos se hubieran descrito las plazas de garaje que se configuraban como anejos con todos los requisitos necesarios para su posterior conversión como elementos privativos. No siendo así, es necesaria una modificación de los Estatutos, pues la descripción de linderos y determinación de la superficie puede afectar a otros elementos privativos o comunes.

COMENTARIO

Los anejos se constituyen como partes integrantes de los pisos de propiedad privativa en el régimen de propiedad horizontal.

El problema que subyace en esta Resolución es, precisamente, cómo separar esos anejos «inseparables», de los pisos a los que se encuentran adscritos: si esto es posible o no, y en caso afirmativo, cómo debería hacerse.

La separación, o división, de los anejos con respecto a los pisos, puede hacerse por el propio dueño de los mismos, cumpliendo la normativa administrativa adecuada, y siempre con el acuerdo unánime de todos los copropietarios reunidos en la Junta. En este sentido ROCA SASTRE (1) equipara la desvinculación del anejo respecto del piso a los procesos de división o segregación de elementos privativos, para lo cual siempre es necesario ese acuerdo unánime (art. 5 LPH).

(1) Véase ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, tomo III, Ed. Bosch, Barcelona, 1995, pág. 357.

Baste ver en este sentido la RGDRN de 11 de junio de 1986, en la que se afirma que «los requisitos para la desvinculación de anejos son los mismos que los exigidos para la segregación de fincas —aprobación de la Junta y fijación de nuevas cuotas—», y como en el caso que se examinaba se cumplían, era procedente llevar a cabo la desvinculación solicitada.

Si la desvinculación de anejos origina una alteración de cuotas en el ya establecido e inscrito régimen de propiedad horizontal, esa aprobación de la Junta ha de ser por unanimidad, como ya hemos dicho; pues, si alteran las cuotas, se está modificando el título constitutivo y, por lo tanto, tal y como establece el artículo 17.1 LPH debe ser aprobado por unanimidad.

Además, el artículo 8 LPH establece que «los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte. En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5.º, sin alteración de la cuota de los restantes». Aprobación de la Junta que, entiendo, seguirá siendo por unanimidad al alterarse las cuotas. Pues bien, creo que la desvinculación de anejos, puede equipararse a estas alteraciones (división, segregación, agregación), sino materialmente (pues se incumple el requisito de la colindancia de fincas), si en cuanto a los requisitos necesarios para una y otra, tal y como confirmó la resolución anteriormente citada.

Queda claro, entonces, la regla general: es posible desvincular anejos si se hace con aprobación de la Junta. Pero, cabe, de forma excepcional, si así lo han autorizado los particulares estatutos de las comunidades de propietarios, que el titular de un piso y su anejo pueda desvincular el mismo, sin necesidad de esa aprobación de la Junta. En efecto, si expresamente el estatuto recoge esa facultad del propietario, no hay problemas para admitir la desvinculación llevada a cabo con su solo consentimiento.

Pero esto no ha sido siempre así. Las reglas estatutarias sólo pueden inscribirse si son válidas, es decir, que no contravengan ninguna disposición imperativa de la Ley de Propiedad Horizontal. Si mediante una cláusula estatutaria se admite la posibilidad de desvinculación de anejos por el solo propietario, sin aprobación de la Junta, puede contravenir lo dispuesto en los citados artículos 8 y 17 LPH. En este sentido, la STS de 7 de febrero de 1976 declaró nula la cláusula por la que el promotor inmobiliario se reservó la facultad de dividir o segregar o agrupar locales, contraviniendo el artículo 8 LPH, y confirmó este criterio la STS de 31 de enero de 1987.

A partir de entonces se produce un giro jurisprudencial: en la STS de 30 de septiembre de 1988 se admitió la posibilidad de división sin el consentimiento de la Junta, siempre que se cumplieran los requisitos establecidos (no alterar elementos comunes, salida a vía pública o elemento común, no alterarse la seguridad del edificio o estructura). La DGRN ha admitido sin problemas este tipo de cláusulas estatutarias, como en las Resoluciones de 26 de febrero de 1988, 30 de septiembre de 1988 y 18 de marzo de 2003.

Esta Resolución no se plantea siquiera ese problema, y admite sin preocupación alguna la cláusula por la que se permite desvincular, dividir, segregar o agregar los elementos privativos sin aprobación de la Junta.

Es cierto que esto facilita enormemente la práctica, y favorece a los propietarios particulares, pues si tuvieran que someter esas operaciones (que, en prin-

cipio, sólo les afectan a ellos) al *quorum* de los demás, podría darse el caso, como dice la Resolución de 26 de febrero de 1988, y recoge PÉREZ PÉREZ (2), de otorgar imperativamente a uno de los otros propietarios un exagerado derecho de veto y afectar negativamente al adecuado aprovechamiento económico del propio edificio.

A pesar de ello, sigo pensando que si como consecuencia de esa operación de desvinculación hay que modificar cuotas, se hace necesaria la aprobación de la junta, pues así se establece imperativamente en la Ley, ¿no se está contraviniendo esas normas? ¿Es posible, sin temor a equivocarnos, mantener la posibilidad de su inscripción?

Para el Centro Directivo no cabe duda sobre la validez de ese pacto y la manera de actuar, y el resto de la jurisprudencia asimismo lo entiende, sin embargo, desde mi modesta opinión, eso no queda tan claro.

Todo lo planteado hasta ahora no es objeto del recurso que se resuelve, y, como he dicho, la Dirección General ni se lo plantea. El tema del recurso derivado de la nota de calificación del Registrador es que como no se describen las fincas que se van a desvincular en el título constitutivo, esa desvinculación no puede llevarse a cabo, pues es precisa una modificación o complemento de los Estatutos, ya que la descripción de los linderos y superficie puede afectar a otros elementos comunes o privativos. Y para ello sí es preciso esa aprobación de la Junta.

Siguiendo las palabras de ROCA SASTRE (3), «los anejos son verdaderos elementos accesorios de los pisos o locales, y por tanto privativos, de los que se hace una simple referencia para su identificación en el título de constitución del régimen de propiedad horizontal, bien al describir cada piso o local, bien separadamente a continuación». Está claro que estas palabras de ROCA llevan a pensar en esos anejos como partes integrantes o inseparables de los pisos, por lo que su descripción no es tan necesaria, sino que queda englobada en ese elemento más grande que es el piso.

Pero, si existe y es posible (como ya hemos visto) la posibilidad de que esos anejos se separen y formen nuevas fincas registrales, es absolutamente lógica la postura del Registrador y la Dirección General, en el sentido de exigir la descripción pormenorizada de la finca; pues, sólo así, se sabe qué se está separando, y si afecta o no a otros elementos.

El artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, estableció que «para inscribir los títulos de división horizontal o modificación de régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: b) cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes... deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción de los elementos comunes». El artículo 68 RH fue reformado a la luz de este Real Decreto y se establecieron esas mismas exigencias en cuanto a la descripción de los garajes. No obstante, la STS de 31 de enero de 2001 declaró nulos los párrafos añadidos al artículo 68, por entender que la exigencia de describir y añadir nuevas bases gráficas vulneraba lo dispuesto en la Ley. Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo 9 LH podemos consi-

(2) Véase PÉREZ PÉREZ, E., *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral*, Ed. Bosch, Barcelona, 2001, págs. 736-737.

(3) Véase ROCA SASTRE, R. M., «Derecho Hipotecario», *ob. cit.*, pág. 356.

derar absolutamente necesaria la descripción de los garajes como fincas nuevas, al igual que el resto de las fincas registrales.

Por lo tanto, vemos que es absolutamente necesaria esa descripción de las fincas para enajenar, transmitir o desvincularlas (como operación previa). Entonces, si no está descrita la plaza de garaje, habrá que hacerlo, y lo mínimo para llevarlo a cabo será someter esa operación a la aprobación de la Junta para que todos constaten que en la realidad es posible, y que no afecta a sus derechos; y sobre todo, porque será necesario incluir y cambiar las descripciones que aparecen en los estatutos, y para esa modificación siempre es necesario el acuerdo unánime de los copropietarios.

Por tanto, la decisión de la DGRN me parece en este punto plenamente acertada. No es posible que un individuo por sí solo asigne linderos y superficie a ese anejo sin contar con la aprobación de la Junta, cuando éstos están contenidos en el título, y se impone una modificación del mismo.

Cierto, pero, para esta modificación de los estatutos y del título constitutivo de la propiedad horizontal (descripción de las fincas-plazas de garaje) es precisa esa aprobación unánime; y, sin embargo, ¿si que puede el titular particular asignar y modificar las cuotas correspondientes, consecuencia de la desvinculación llevada a cabo, que suponen, asimismo, alteración de los estatutos y el título constitutivo, sin esa misma aprobación de la junta por unanimidad?

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

1.4. Sucesiones

NULIDAD DE TESTAMENTOS Y DE OTRAS TRANSMISIONES ÍNTER VIVOS POR INCAPACIDAD DEL TESTADOR. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 9 DE OCTUBRE DE 2003.)

Ponente: Excmo. Señor don Luis Martínez-Calcerrada y Gómez.

Antecedentes.—Ante el Juzgado de Primera Instancia presentaron demanda contra una serie de personas la esposa e hija del testador, J. P. M., solicitando, por una parte, la nulidad de los testamentos otorgados por el causante, con posterioridad al año noventa, basándose en la incapacidad mental del mismo y, por otra, la validez y vigencia del testamento del año 89, peticiones que fueron aceptadas en el fallo emitido por el Juzgado. En consecuencia, el Juzgado admitió que determinados bienes pertenecían por mitad a la esposa y a la herencia yacente. Condenó a P. M. R. a devolver a la actora los bienes que poseyera en calidad de albacea testamentario. Asimismo declaró que el producto de la venta de la casa de la calle C. correspondía a la herencia yacente del citado J. P. M.

En cuanto a las costas, impuso a la actora las causadas por aquellos demandados que fueron absueltos de los pedimentos en su contra formulados. Respecto de aquellos demandados a los que afectaban pretensiones de la actora que fueron estimadas parcialmente, no se hizo expresa imposición de costas.

Apelada la sentencia dictada por el Juez de Primera Instancia fue revocada por la Audiencia Provincial en algunos aspectos que a continuación se re-